



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 10. Mai 2023

GR Nr. 2023/226

### **Liegenschaften Stadt Zürich, Baugenossenschaft Im Gut, Erneuerung Wohnsiedlung Gutstrasse, Baufelder A und D, Gewährung Baurechte**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Die Baugenossenschaft Im Gut (BiG) plant die gesamthafte Erneuerung ihrer Wohnsiedlungen an der Gutstrasse im Quartier Wiedikon. Anstelle der heute rund 300 bestehenden Wohnungen sollen künftig deren 650–760 angeboten werden. Zwei der insgesamt vier noch nicht erneuerten Baufelder im Perimeter des Masterplangebiets (vgl. Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 387/2020, Zustimmung zum «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut») befinden sich auf Baurechtsgrundstücken der Stadt. Die mit der BiG bestehenden, noch bis in die Jahre 2052 bzw. 2054 laufenden Baurechtsverträge sollen im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben auf den Baufeldern A und D vorzeitig gesamthaft erneuert werden.

Die Baurechtszinse basieren auf den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (STRB Nr. 3251/1965, Richtlinien 65). Unter Annahme eines provisorischen Landwerts von rund 4,6 Millionen Franken ergibt sich für das Baurecht bezüglich des Baufelds A ein jährlicher Baurechtszins von Fr. 68 950.–. Der Baurechtszins für das Baufeld D basiert auf einem provisorischen Landwert von rund 4,5 Millionen Franken und beträgt Fr. 67 033.– pro Jahr.

Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «GILBERT & GEORGE» sieht auf den Baufeldern A und D 100 neue Wohnungen sowie einen Doppelkindergarten vor. Mit den bestehenden 46 Wohnungen im denkmalgeschützten Hochhaus werden auf den beiden Baufeldern neu insgesamt 146 Wohnungen für mindestens 219 Bewohnerinnen und Bewohner angeboten.

Für die von der Stadt in Zusammenhang mit dem Projekt zu übernehmenden belastungsbedingten Mehrkosten sind neue einmalige Ausgaben in der Höhe von Fr. 1 308 000.– zu bewilligen.

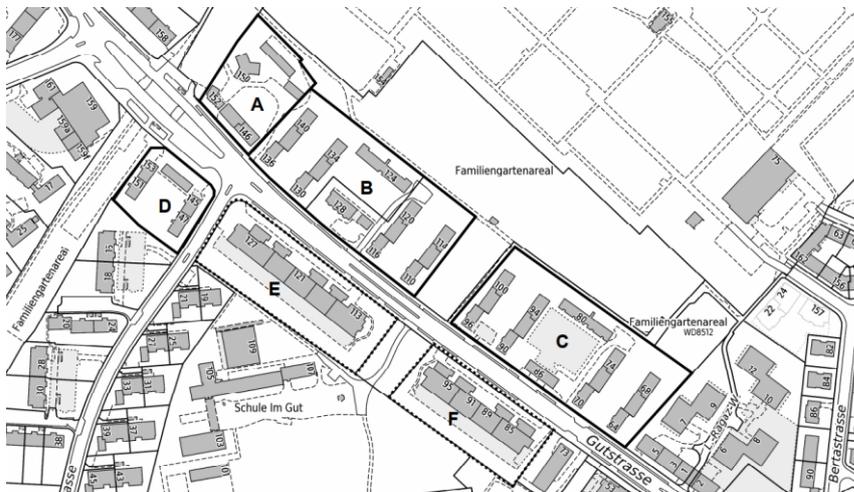
#### **2. Ausgangslage**

Die Genossenschaftssiedlung «Im Gut» wurde von den Architekten Karl Egender und Wilhelm Josef Müller zwischen 1949 und 1955 erstellt. Neben Wohnbauten umfasst sie auch einen Kindergarten und ein Genossenschaftslokal sowie ein ehemaliges Ladenlokal (heute als Bistro genutzt).

Aufgrund des teilweise schlechten Gebäudezustands, den bestehenden Ausnutzungsreserven und einem erheblichen Verdichtungspotential soll die Überbauung schrittweise weiterentwickelt werden. Mit dem «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» (STRB Nr. 387/2020) wurde die Grundlage für die Siedlungserneuerung in mehreren Etappen geschaf-



fen. Insgesamt sollen 650–760 preiswerte und gemeinnützige Wohnungen, ein Doppelkinder-  
garten sowie gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen entstehen. Der Perimeter  
des Masterplans umfasst die in der Wohnzone W4 gelegenen Grundstücke Kat.-  
Nrn. WD6214, WD6292, WD6293, WD7876 und WD7972 an der Gutstrasse in Zürich-Wie-  
dikon (Baufelder A bis D). Die Baufelder E und F wurden bereits in einer früheren Erneue-  
rungsetappe aus den Jahren 2012 und 2014 neu überbaut.



Perimeter Masterplan	Baufeld A, Kat.-Nr. WD7876, 5436 m <sup>2</sup>
	Baufeld B, Kat.-Nr. WD6292 und WD6293, 13 523 m <sup>2</sup>
	Baufeld C, Kat.-Nr. WD6214, 13 773 m <sup>2</sup>
	Baufeld D, Kat.-Nr. WD7972, 3907 m <sup>2</sup>

Bereits erneuert	Baufeld E, Kat.-Nr. WD9033, 9362 m <sup>2</sup>
	Baufeld F, Kat.-Nr. WD9032, 6592 m <sup>2</sup>

Die nordwestlich gelegenen Parzellen Kat.-Nrn. WD7876 und WD7972, Baufelder A und D im  
Masterplan, befinden sich im Eigentum der Stadt und wurden der BiG im Baurecht bis 2052  
bzw. 2054 abgegeben. Die Gesamtzahl der Wohnungen in den Baufeldern A und D soll von  
102 auf 146 erhöht werden. Heute leben insgesamt rund 200 Personen in den Gebäuden auf  
den Baufeldern A und D.

Nach eingehender Gebäudeanalyse im Jahre 2004 ist die BiG zum Schluss gekommen, dass  
die ökologischen und strukturellen Mängel an den Gebäuden mit einer Gesamtanierung nicht  
zufriedenstellend beseitigt werden können. Weiter hätten sich die Mietzinse durch die Mass-  
nahmen bei gleichbleibenden (kleinen) Mietflächen mindestens verdoppelt. Die bestehenden  
Liegenschaften erfüllen die heutigen Anforderungen an das Hindernisfreie Bauen in keiner  
Weise. Die Ausrichtung der Wohnungen widerspricht zudem aktuellen Vorgaben des Lärm-  
schutzes (Strasse).

Die bestehenden Restwerte für die zurückzubauenden Gebäude wurden bzw. werden bis zum  
Baubeginn durch die BiG beschrieben.



3/13

## 2.1 Baufeld A

Das Grundstück Kat.-Nr. WD7876, Baufeld A, misst 5436 m<sup>2</sup> und liegt in der Wohnzone W4. Das bestehende Baurecht gemäss Baurechtsvertrag vom 18. Februar 1953 mit div. Änderungen bzw. Ergänzungen dauert bis zum 22. Juli 2052. Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 22 880.– und basiert auf einem Landwert gemäss Richtlinien 65 von Fr. 1 144 011.–.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Gutstrasse 150 (Wohnhochhaus mit 46 Wohnungen) und 152 (Café und Gemeinschaftsraum) sowie das nicht unter Denkmalschutz stehende Lagergebäude Gutstrasse 150a (Umnutzung in eine Energiezentrale, Veloeinstellplatz und Hauswartraum) bleiben bestehen und werden ab 2022 auf Basis der bereits bestehenden Baurechtsverträge gesamthaft instandgesetzt.

Das bestehende Wohngebäude Gutstrasse 146/148 sowie das Garagengebäude Gutstrasse 150b werden zugunsten des geplanten Neubaus mit 28 Wohnungen zurückgebaut.

## 2.2 Baufeld D

Das Baufeld D umfasst das Grundstück Kat.-Nr. WD7972 mit einer Grundstücksfläche von 3907 m<sup>2</sup> in der Wohnzone W4. Das bestehende Baurecht gemäss Baurechtsvertrag vom 13. Januar 1955 mit Änderung vom 30. November 2005 dauert bis zum 8. März 2054. Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 14 424.– und basiert auf einem Landwert gemäss Richtlinien 65 von Fr. 824 208.–.

Die bestehenden Wohngebäude auf dem Baufeld D, Gutstrasse 145/147/149/151/153c, werden vollständig zurückgebaut und durch einen Neubau mit 72 Wohnungen ersetzt.

## 3. Projektbeschreibung

Das aus einem selektiven Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «GILBERT & GEORGE» von ARGE Lütjens Padmanabhan Architekten mit Caruso St John Architects, Zürich, sieht die Erstellung von je einem neuen Wohnhaus auf den Baufeldern A und D vor.



Die beiden schlanken und hohen Gebäudezeilen unterscheiden sich hauptsächlich in ihrer Grösse, während ihre äussere Erscheinung aus Variationen gleicher Elemente gebildet wird. Die Fassaden mit ausgestellten Well-Eternit-Elementen gleichen dem Blätterkleid eines Baumes und verbinden sich so mit dem grünen Siedlungsraum. Der Gartenpavillon für den Dop-



4/13

pelkindergarten auf dem Baufeld A ist im Erdgeschoss übereck mit dem Wohngebäude verbunden. Auf dem Baufeld D ist dem 10-geschossigen Wohngebäude auf der Strassenseite ein eingeschossiger Pavillon für publikumsorientierte Nutzungen vorgelagert.



Nordwest-Ansicht der der Überbauungen

Die Bauweise und die Materialisierung werden dauerhaft und nachhaltig angelegt. Die Nachhaltigkeit der Neubauten entspricht dem SIA-Energieeffizienzpfad. Die nicht begehbaren Dachflächen werden soweit wie möglich mit PV-Anlagen ausgerüstet. Der notwendige Energiebedarf für die Wärme- und Trinkwarmwassererzeugung wird über autonome Erdsondenwärmepumpen geliefert. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Dies ermöglicht auch, die Wohnungen im Sommer mit Freecooling zu kühlen und einen Teil der Wärme ins Erdreich zurückzuführen.



Schnitt der Neubauten aus Richtung Osten

Bei der Umgebung, ist es der BiG ein Anliegen, insbesondere die bestehenden Bäume auf dem Baufeld A zu erhalten und mit gezielten Bepflanzungen die Biodiversität zu fördern. Der Übergang vom Triemlifussweg über die Gutstrasse zum Friedhof Sihlfeld wird beim Baufeld A durch die Gestaltung eines offenen Parks mit Aufenthaltsqualität geschaffen, der das inventarisierte Hochhaus, den schutzwürdigen Pavillon und das neue Haus mit Kindergarten miteinander verbindet. Die Aussenbereiche des Doppelkindergartens werden durch geschwungene Hecken abgegrenzt. Der Strassenraum vor dem Café Im Gut und dem neuen Haus ist durch eine platzartige Gestaltung des Strassenraums gekennzeichnet und vor dem Wohnhaus bilden Pflanzkörper einen Filter zur Strasse.

Die Aussenräume der neuen Wohnsiedlung auf Baufeld D gestalten sich unterschiedlich und umfassen einen langen hofartigen Erschliessungsraum mit Aufenthaltsqualität, der mehrheitlich unversiegelt sein soll und eine nach Süden orientierte Gartenterrasse. Der offene, gegen die Gutstrasse orientierte Zugangshof ist gleichzeitig der Vorplatz für die Eingänge zu den Flächen im Pavillon. Die Gartenterrasse kann über den Gemeinschaftsraum erreicht werden und weist grosszügig begrünbare Flächen auf.

Die Umgebungsplanung der geplanten Wohnsiedlung steht im Einklang mit den übergeordneten Zielen des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (SLÖBA, Rechtskraft per 14.09.2022). Der westlich angrenzende Grünzug Triemlifussweg als ökologischen Vernetzungskorridor ist ein wichtiger Freiraum im Verdichtungsgebiet.



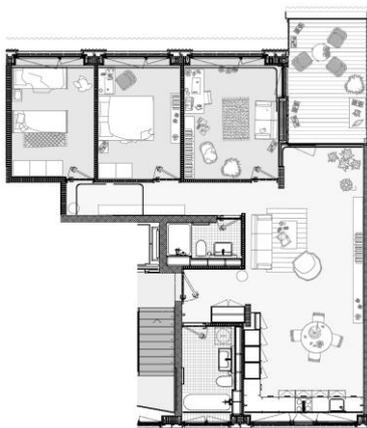
5/13



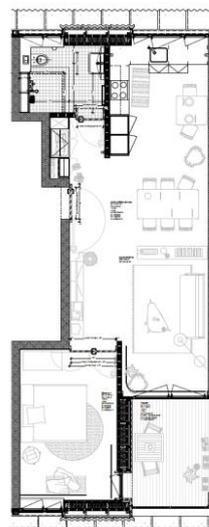
Mit den Neubauten auf den Baufeldern A und D wird eine Hauptnutzfläche (HNF) von insgesamt 8735 m<sup>2</sup> erstellt, wovon 279 m<sup>2</sup> für Siedlungslokale vorgesehen sind. Zudem sieht das Siegesprojekt auf dem Baufeld A die Errichtung eines Doppelkindergartens mit Betreuung mit einer HNF von 349 m<sup>2</sup> vor, der während der Dauer des Baurechts im Rohbau an die Stadt vermietet wird.

In der gesamten Wohnsiedlung (Bestands- und Neubauten) sollen künftig rund 290 Personen leben. Aufgrund der hohen Anzahl Familienwohnungen in den übrigen Siedlungsteilen der BiG wurde der Fokus in den Baufeldern A und D bewusst auf kleinere Wohnungen gelegt, damit in der Siedlung ein Angebot für die verschiedenen Lebenslagen mit einer guten Durchmischung möglich ist. Gemäss Mindestbelegungsvorschriften (Personenanzahl = Zimmeranzahl minus 1) ist eine Belegung mit 219 Personen zu erfüllen.

Beispiele von Wohnungsgrundrissen:



4,5-Zimmerwohnung im Baufeld A



2,5-Zimmerwohnung im Baufeld D



6/13

Die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Die Mietzinskalkulation für die Wohnungen basiert gemäss den Kalkulationsgrundsätzen der Stadt auf den voraussichtlichen Erstellungskosten sowie einem Referenzzinssatz von 1,25 Prozent zuzüglich einer Betriebsquote von 3,25 Prozent. Der durchschnittliche Mietzins pro Jahr und Quadratmeter HNF wird sich zwischen Fr. 240.– und Fr. 260.– bewegen. Das führt bei einer 4,5 Zimmer-Wohnung zu einem monatlichen Mietzins inklusive Nebenkosten zwischen Fr. 1980.– und Fr. 2150.–.

Der Wohnungsspiegel präsentiert sich wie folgt:

Wohneinheiten	Bestand Baufeld A	Neubau Baufeld A	Neubau Baufeld D	Total	Anteile in %	Ø HNF m <sup>2</sup>	Mietzinsspanne pro Monat, Fr.
1-Zimmer	22			22	15,1	32	640–690
2,5-Zimmer			54	54	37,0	61	1220–1320
3-Zimmer	24			24	16,4	65	1300–1410
3,5-Zimmer		8	18	26	17,8	83	1660–1800
4,5-Zimmer		13		13	8,9	99	1980–2150
5,5-Zimmer		7		7	4,8	112	2240–2430
<b>Total Wohnen</b>	46	28	72	<b>146</b>	100,0		

Die Mietzinse für den Kindergarten und die Geschäftsstelle der BiG betragen je ca. Fr. 270.– pro Quadratmeter HNF und Jahr.

Der Parkplatzbedarf richtet sich nach dem Minimum gemäss der aktuellen Parkplatzverordnung (PPV; AS 741.500). In der Tiefgarage auf dem Baufeld D wird die Siedlung insgesamt über 33 Parkplätze für Personenfahrzeuge sowie vier Motorradabstellplätze verfügen. Auf dem Baufeld A stehen, mit Ausnahme für Besuchende, keine Parkplätze zur Verfügung. Der fehlende Parkplatzbedarf wird in den bestehenden Tiefgaragen der Baufelder E und F von BiG abgedeckt.

Die BiG rechnet für das Neubauprojekt aufgrund des Kostenvoranschlags vom November 2022 mit Erstellungskosten (Kostengenauigkeit  $\pm 10$  Prozent) von insgesamt rund 53,5 Millionen Franken. Die Limiten der kantonalen Wohnbauförderung können eingehalten werden. Für das Instandsetzungsprojekt auf dem Baufeld A wird mit Erstellungskosten von 9,4 Millionen Franken gerechnet.

Der aktuelle Terminplan der BiG geht vom Baubeginn im September 2023 und dem Bezug der Wohnsiedlung im Winter 2025/2026 aus.

#### 4. Porträt der Baurechtsnehmerin

Die Baugenossenschaft im Gut wurde 1946 gegründet. Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder ist seit der Gründung auf gut 463 gewachsen. Heute weist das Liegenschaften-Portfolio der Genossenschaft 49 Mehrfamilienhäuser mit über 490 Wohnungen auf. Die Wohnungen sind auf 4 Siedlungen in der Stadt und Region Zürich verteilt. Hierbei weist die Wohnsiedlung im Gut an der Gutstrasse mit 446 Wohnungen den grössten Wohnungsanteil auf. Die drei weiteren Siedlungen befinden sich in Kloten und in Dübendorf. Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und



preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Die BiG ist bestrebt Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. In den Wohnsiedlungen wird eine gute Durchmischung angestrebt, dies bezieht sich sowohl auf die Alters- als auch auf die Einkommensstruktur. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und die Mitglieder werden bei der Gestaltung ihres Wohnumfeldes aktiv miteinbezogen. Auf diese Weise können sich Bauprojekte mit dem gesellschaftlichen Wandel weiterentwickeln und Raum für neue Formen des Zusammenlebens ermöglichen. Die Nachhaltigkeit und das ökologische Gleichgewicht geniessen in diesem Prozess einen hohen Stellenwert. So bilden die Grün- und Freiflächen einen zentralen Bestandteil der Wohnsiedlungen. Bei Neubauprojekten werden jeweils die aktuellen Möglichkeiten des klimaschonenden und nachhaltigen Bauens berücksichtigt.

## 5. Baurechtsverträge

Im Hinblick auf die Realisierung des Ende 2020 jurierten Siegerprojekts «GILBERT & GEORGE» auf den Baufeldern A und D haben die Stadt als Grundeigentümerin und die BiG als Baurechtsnehmerin die Gesamterneuerung der beiden zulasten der Grundstücke Kat.-Nrn. WD7876 bzw. WD7972 eingetragenen Baurechte vereinbart. Die bisherigen vertraglichen Regelungen werden vollständig durch die neuen, heute bei gemeinnützigen Baurechtsabgaben geltenden Vertragsbestimmungen ersetzt. Die Stadt und die BiG haben am 7. Dezember 2022 zwei entsprechende Vertragsänderungen mit folgendem wesentlichen Inhalt beurkundet:

### 5.1 Baurecht Baufeld A

<b>Bestehendes Baurecht</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- belastete Liegenschaft: Kat.-Nr. WD7876</li> <li>- Baurecht: GB-Bl. 2912, Dienstbarkeit SP1422</li> <li>- Baurechtsvertrag vom 18. Februar 1953 (Grundbucheintrag 22. Juli 1953) mit Änderungen bzw. Ergänzungen vom 22. Mai 1953, 22. Juli 1953, 3. Februar 1965, 4. Mai 1965 und 30. November 2005</li> <li>- Baurechtsdauer (bisher): 22. Juli 2052</li> </ul>
<b>Baurechtsdauer neu</b>	62 Jahre (ab Vertragsvollzug)
<b>Ordentlicher Heimfall</b>	<p>Entschädigung der ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger Subventionen).</p> <p>Amortisation Nettoanlagekosten gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (derzeit 0,5 Prozent ab 11. Jahr nach Wohnungsbezug).</p>
<b>Festsetzung neuer Baurechtszins</b>	<p>Baurechtszins Fr. 68 950.– pro Jahr (provisorische Festsetzung bis zur Vorlage der definitiven Bauabrechnung)</p> <p>Basis: Landwert Fr. 4 596 678.– (Richtlinien 65) / Zinssatz 1,5 Prozent (durchschnittlicher Referenzzinssatz der letzten fünf Jahre).</p> <p>Der definitiv neu festgesetzte Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von 5 Jahren ab Vertragsvollzug. Anschliessend wird er alle fünf Jahre angepasst.</p> <p>Reduktion des aktuell geschuldeten Baurechtszinses im Umfang der zurückzubauenden Gebäude.</p>



<b>Änderung der Baurechtsfläche</b>	Verkleinerung des Baurechtsperimeters gegenüber der Grundstücksfläche gemäss Baurechtsvertrag vom 18. Februar 1953 um ca. 681 m <sup>2</sup> (Fläche in Freihaltezone). Die Fläche wird neu dem Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich zugewiesen.
<b>Altlasten und Bodenbelastung</b>	Die fachgerechte Bereinigung von festgestellten Belastungen (kontaminiertes Material in Gebäuden und im Boden) erfolgt durch die BiG im Zuge des Bauvorhabens. Die Stadt übernimmt die Mehrkosten, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts ergeben. Die Ohnehin-Kosten sowie Kosten für die von der Bauberechtigten verursachten Belastungen sind von der BiG zu tragen.
<b>Projektentwicklung und Bauausführung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maximal zulässige Erstellungskosten gemäss kantonale Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) massgebend</li><li>- Orientierung an den Mindestflächen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung bezüglich Wohnflächenverbrauch</li><li>- 1/3 subventionierter Wohnungsbau auf den Baufeldern A und D zusammen (ausgenommen Bestandesbauten)</li><li>- Verpflichtung der BiG zur Realisierung des Projekts «GILBERT &amp; GEORGE»</li><li>- Befolgung der Vorgaben des Hochbaudepartements für Bauvorhaben, Teil Nachhaltiges Bauen. Einhaltung der «7-Meilen-schritte» gemäss STRB Nr. 1094/2008 mit Änderung STRB Nr. 722/2014</li><li>- Einhaltung der Energiekennwerte nach Minergie-P oder der Kennwerte des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA2040)</li><li>- Für «Kunst und Bau»-Projekte ist 1 Prozent der Gesamtbausumme der Baufelder A und D vorzusehen</li><li>- Baubeginn innert 24 Monate nach Vertragsvollzug</li></ul>
<b>Bewirtschaftung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einhaltung der einschlägigen städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau</li><li>- Beachtung von Artikel 3 der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018 (VGV, AS 846.100) bezüglich der Belegung und des Wohnsitzes, auch für bestehende Mietverhältnisse in den Bestandesbauten, unter Berücksichtigung einer 5-jährigen Übergangsfrist ab Vertragsvollzug.</li><li>- Vermietung von 1 Prozent des Gesamtbestandes an Wohnungen innert drei Jahren nach Vertragsvollzug an Sozialdepartement auf Verlangen.</li><li>- Überlassung von 1 Prozent der auf den Baufeldern A und D entstehenden Hauptnutzfläche (ca. 110 m<sup>2</sup>) unentgeltlich für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse</li><li>- Überlassung der Flächen für den Doppelkindergarten auf dem Baufeld A an die Stadt</li></ul>
<b>Aufhebung der Änderung des Baurechtsvertrags und Folgen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kann die Vertragsänderung nicht vollzogen werden oder wird sie gelöscht, gilt der Vertragswortlaut gemäss ursprünglichem Baurechtsvertrag.</li><li>- Wird der Vertragsvollzug verhindert aus Gründen, die die BiG nicht zu vertreten hat (z. B. Ablehnung durch Gemeinderat), übernimmt die Stadt die bis zum Abschluss der Phase Vorprojekt aufgelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten bezüglich</li></ul>



9/13

	des Projekts auf den Baufeldern A und D. Der Stadtrat hat eine entsprechende Eventualverpflichtung im Umfang von Fr. 1 751 000. – bewilligt (STRB Nr. 1094/2021).
<b>Option auf Baurechtsverlängerung</b>	Zweimalige unechte Verlängerungsoption um je 15 Jahre zu den dazumal geltenden Vertragsbestimmungen.
<b>Erfüllungsbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rechtskräftige Genehmigung durch die städtischen Instanzen</li><li>- Rechtskräftige Baubewilligung für Projekt «GILBERT &amp; GEORGE»</li><li>- Bewilligung der Grundpfandgläubiger und weiterer Berechtigter zur Baurechtsänderung</li></ul> Vollzug Mutation/Parzellierung unter Zustimmung der Berechtigten.

## 5.2 Baurecht Baufeld D

<b>Bestehendes Baurecht</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- belastete Liegenschaft: Kat.-Nr. WD7972</li><li>- Baurecht: GB-Bl. 3017, Dienstbarkeit SP1537</li><li>- Baurechtsvertrag vom 13. Januar 1955 (Grundbucheintrag 8. März 1955) mit Änderungen 30. November 2005</li><li>- Baurechtsdauer (bisher): 8. März 2054</li></ul>
<b>Baurechtsdauer neu</b>	62 Jahre (ab Vertragsvollzug)
<b>Ordentlicher Heimfall</b>	Entschädigung der ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger Subventionen). Amortisation Nettoanlagekosten gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (derzeit 0,5 Prozent ab 11. Jahr nach Wohnungsbezug).
<b>Festsetzung neuer Baurechtszins</b>	Baurechtszins Fr. 67 033.– pro Jahr (provisorische Festsetzung bis zur Vorlage der definitiven Bauabrechnung) Basis: Landwert Fr. 4 468 838.– (Richtlinien 65) / Zinssatz 1,5 Prozent (durchschnittlicher Referenzzinssatz der letzten fünf Jahre) Der definitiv neu festgesetzte Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von 5 Jahren ab Vertragsvollzug. Anschliessend wird er alle fünf Jahre angepasst.
<b>Altlasten und Bodenbelastung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die fachgerechte Bereinigung von festgestellten Belastungen (kontaminiertes Material in Gebäuden und im Boden) erfolgt durch die BiG im Zuge des Bauvorhabens.</li><li>- Die Stadt übernimmt die Mehrkosten, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts ergeben. Die Ohnehin-Kosten sowie Kosten für die von der Bauberechtigten verursachten Belastungen sind von der BiG zu tragen.</li></ul>
<b>Projektentwicklung und Bauausführung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maximal zulässige Erstellungskosten gemäss kantonale Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) massgebend</li><li>- Orientierung an den Mindestflächen der kantonalen WBFV bezüglich Wohnflächenverbrauch</li><li>- 1/3 subventionierter Wohnungsbau auf den Baufeldern A und D zusammen</li><li>- Verpflichtung der BiG zur Realisierung des Projekts «GILBERT &amp; GEORGE»</li></ul>



10/13

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Befolgung der Vorgaben des Hochbaudepartements für Bauvorhaben, Teil Nachhaltiges Bauen. Einhaltung der «7-Meilen-schritte» gemäss STRB Nr. 1094/2008 mit Änderung STRB Nr. 722/2014</li><li>- Einhaltung der Energiekennwerte nach Minergie-P oder der Kennwerte des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA2040)</li><li>- Für «Kunst und Bau»-Projekte ist 1 Prozent der Gesamtbau-summe der Baufelder A und D vorzusehen</li><li>- Baubeginn innert 24 Monate nach Vertragsvollzug</li></ul>
<b>Bewirtschaftung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Einhaltung der einschlägigen städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau</li><li>- Beachtung von Artikel 3 der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018 (VG, AS 846.100) bezüglich der Belegung und des Wohnsitzes</li><li>- Vermietung von 1 Prozent des Gesamtbestandes an Wohnungen innert drei Jahren nach Vertragsvollzug an Sozialdepartement auf Verlangen</li><li>- Überlassung von 1 Prozent der auf den Baufeldern A und D ent-stehenden Hauptnutzfläche (ca. 110 m<sup>2</sup>) unentgeltlich für quar-terbezogene öffentliche Bedürfnisse</li></ul>
<b>Aufhebung der Änderung des Bau-rechtsvertrags und Folgen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kann die Vertragsänderung nicht vollzogen werden oder wird sie gelöscht, gilt der Vertragswortlaut gemäss ursprünglichem Bau-rechtsvertrag.</li><li>- Wird der Vertragsvollzug verhindert aus Gründen, die die BiG nicht zu vertreten hat (z. B. Ablehnung durch Gemeinderat), über-nimmt die Stadt die bis zum Abschluss der Phase Vorprojekt auf-gelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten bezüglich des Projekts auf den Baufeldern A und D. Der Stadtrat hat eine entsprechende Eventualverpflichtung im Umfang von Fr. 1 751 000. – bewilligt (STRB Nr. 1094/2021).</li></ul>
<b>Landabtretung für Strassenbaupro-jekt Schaufelbergerstrasse</b>	Der BiG ist das seitens Stadt (Tiefbauamt) geplante Strassenbaupro-jekt Schaufelbergerstrasse bekannt. Sie verpflichtet sich, das dafür erforderliche Land vom Baufeld D im gegebenen Zeitpunkt entschä-digungslos an die Stadt abzutreten.
<b>Option auf Baurechtsverlängerung</b>	Zweimalige unechte Verlängerungsoption um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen
<b>Erfüllungsbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rechtskräftige Genehmigung durch die städtischen Instanzen</li><li>- Rechtskräftige Baubewilligung für Projekt «GILBERT &amp; GEORGE»</li><li>- Bewilligung der Grundpfandgläubiger und weiterer Berechtigter zur Baurechtsänderung</li></ul>

## 6. Belastungsbedingte Mehrkosten

Die baurechtsbelasteten Grundstück Kat.-Nrn. Kat.-Nrn. WD7876 und WD7972 sind nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als belastete oder als sanierungsbedürftige Standorte eingetragen.

Gemäss Schätzungen des AHB vom 24. Juni 2022 ist gestützt auf eine durch die Jäckli Geologie AG vorgenommene geologische Untersuchung der baurechtsbelasteten Grundstücke trotz fehlendem Eintrag im KbS für die Bereinigung von künstlichen Auffüllungen anlässlich



des Aushubs mit Mehrkosten von Fr. 1 005 000.– (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. Juni 2022) zu rechnen. Die belastungsbedingten Mehrkosten, die sich aus der Bereinigung eines Standorts ergeben, werden bei gemeinnützigen Baurechtsabgaben usanzgemäss von der Stadt als Grundeigentümerin übernommen. Zuzüglich Reserven betragen die dafür erforderlichen neuen einmaligen Ausgaben Fr. 1 308 000.– (Fr. 440 848.– für Baufeld A; Fr. 867 152.– für Baufeld D) und setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Belastungsbedingte Mehrkosten</b>	<b>Fr.</b>
Transport und Entsorgung Schadstoffe	1 085 000
Aushub, Zwischenlagerung und Triage	95 000
Laborkosten	5 000
Planerleistungen	50 000
<b>Zwischensumme</b>	<b>1 235 000</b>
Abzüglich Ohnehin-Kosten*	-230 000
<b>belastungsbedingte Mehrkosten</b>	<b>1 005 000</b>
Unvorhergesehenes (ca. 20 Prozent)	201 000
Mehrwertsteuer 8,1 Prozent	102 000
<b>Total</b>	<b>1 308 000</b>

\* Ohnehin-Kosten sind diejenigen Kosten, die sich der Baurechtsnehmerin auch ohne die Bereinigung des Standorts ergeben würden (z. B. Kosten für den Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen)

Die Kapitalfolgekosten der Investitionen von Fr. 1 308 000.– belaufen sich auf rund Fr. 17 985.– pro Jahr (Verzinsung zu 1,375 Prozent, Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022), eine Abschreibung des Grundstücks erfolgt nicht [§ 27 Abs. 1 der Gemeindeverordnung (LS 131.11)].

## 7. Finanzielles

### 7.1 Vermögenszuteilung

Die beiden baurechtsbelasteten Parzellen Kat.-Nr. WD7876 und WD7972 sind dem Verwaltungsvermögen, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte im Verwaltungsvermögen zugeordnet. Der aktuelle Buchwert der Parzelle Kat.-Nr. WD7876 beträgt Fr. 733 196.–. Das Grundstück Kat.-Nr. WD7972 weist einen Buchwert von Fr. 499 504.– auf.

### 7.2 Vermögensübertragung infolge Änderung der Baurechtsfläche

Die Baurechtsfläche bezüglich Baufeld A, Kat.-Nr. WD7876, verkleinert sich gegenüber dem Baurechtssperimeter gemäss Baurechtsvertrag vom 18. Februar 1953 um eine rund 681 m<sup>2</sup> grosse Fläche in der Freihaltezone. Grün Stadt Zürich ist gemäss Ziffer 7.2.4 des Anhangs 2 zum Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) die zuständige Eigentümerverspreterin für Flächen in der Freihaltezone. Die genannte Fläche soll daher mit Vollzug des Baurechtsvertrags zum Buchwert von Fr. 0.– vom Verwaltungsvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte im VV) ins Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich übertragen werden (Umwidmung).



### 7.3 Richtlinienlandwert / Baurechtszins

Die Baurechtsabgaben bzw. -erneuerungen erfolgen unter Anwendung der Richtlinien 65. Die provisorischen Richtlinienlandwerte wurden von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen berechnet und für das Baufeld A und das Baufeld D festgesetzt. Die definitive Festsetzung erfolgt aufgrund der finalen Bauabrechnungen für die Neubauprojekte und das Instandsetzungsprojekt. Bei den Bestandesbauten werden die bisherigen Anlagewerte berücksichtigt. Die provisorische Berechnung des Baurechtszinses basiert auf dem für das Geschäftsjahr 2022 massgebenden Zinssatz von 1,5 Prozent und entspricht dem durchschnittlichen hypothekarischen Referenzzinssatz der letzten fünf Jahre.

Die provisorischen Landwerte und Baurechtszinse ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

	Landwert (provisorisch), Fr.	Zinssatz (2022), %	Baurechtszins p.a. (provisorisch), Fr.
Baufeld A	4 596 678	1,5	68 950
Baufeld D	4 468 838	1,5	67 033
<b>Total</b>	<b>9 065 516</b>	<b>1,5</b>	<b>135 983</b>

### 7.4 Buchwerte neu

Nach Vollzug der beiden Baurechtsverträge (Grunderneuerungen) präsentieren sich die Buchwerte der baurechtsbelasteten Parzellen im Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte Verwaltungsvermögen, neu wie folgt:

	Parzelle Kat.-Nr. WD7876, Baufeld A	Parzelle Kat.-Nr. WD7972, Baufeld D
Aktueller Buchwert	733 196	499 504
Belastungsbedingte Mehrkosten	440 848	867 152
<b>Total Buchwerte Grundstücke neu</b>	<b>1 174 044</b>	<b>1 366 656</b>

## 8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben für die von der Stadt zu tragenden belastungsbedingten Mehrkosten von Fr. 1 308 000.– werden mit dem Budget 2024 ordentlich beantragt und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Die städtische Schätzungskommission hat die beiden baurechtsbelasteten Grundstücke am 1. Juni 2022 bewertet (GV-Nr. 19/2022). Dabei wurde der Verkehrswert für die Parzelle Kat.-Nr. WD7876 (Baufeld A) auf Fr. 49 930 000.– und für die Parzelle Kat.-Nr. WD7972 (Baufeld D) je auf Fr. 43 620 000.– geschätzt.

Gemäss Art. 61 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) beschliesst der Gemeinderat über die Gewährung von Baurechten bei Liegenschaften im Verkehrswert von über 1 Million Franken.



13/13

Die stadtinterne Vermögensübertragung (Umwidmung) innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens von Liegenschaften Stadt Zürich zu Grün Stadt Zürich ist nicht ausgabenrelevant und erfolgt budgetneutral. Es handelt sich um einen Verwaltungsakt in der Zuständigkeit des Stadtrats (§ 48 Abs. 3 GG i. V. m. Art. 79 GO und Art. 83 Abs. 2 ROAB).

Für neue einmalige Ausgaben von mehr als 1 Million Franken bis 2 Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (Art. 59 lit. a Gemeindegesetz (LS 131.1) i. V. m. Art. 63 lit. a ROAB).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Die beiden folgenden Baurechtsverträge mit der Baugenossenschaft im Gut vom 7. Dezember 2022 werden genehmigt:**

- a) **Baurecht bezüglich Kat.-Nr. WD7876 (Baufeld A) mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. 68 950.– und einer Dauer von 62 Jahren (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug). Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.**
- b) **Baurecht bezüglich Kat.-Nr. WD7972 (Baufeld D) mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. 67 033.– und einer Dauer von 62 Jahren (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug). Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti